

**ZIENSWIJZENNOTA  
BESTEMMINGSPPLAN  
“Herenland fase 3”**

**Oktober 2013**

## **ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPAN “Herenland fase 3”**

### **Aanleiding:**

Het project Herenland, de nieuwbouwlocatie voor woningen gelegen aan de westzijde van Opheusden, bestaat uit 5 fases. In nauw overleg met de gemeente Neder-Betuwe heeft Van Arnhem Ontwikkeling BV voor een gedeelte van fase 3 een plan gemaakt.

### **Voorontwerp bestemmingsplan:**

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Herenland fase 3” heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de “Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008”. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp heeft van 30 augustus tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen bij de Bouwbalie van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Rhenense Betuwse Courant en de Staatscourant, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie over het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken. Op 5 september heeft er een inloopavond plaatsgevonden (van 19.30 – 21.00 uur) in Verenigingsgebouw De Notenbalk te Opheusden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn hiervan tevens persoonlijk in kennis gesteld.

Tegelijkertijd met de terinzage legging van het voorontwerp heeft het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. Van de ingediende inspraakreacties en vooroverlegreacties is een eindverslag opgesteld. Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties is het plan aangepast.

### **Ontwerp bestemmingsplan:**

Het ontwerp bestemmingsplan “Herenland fase 3” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen.

Er is een schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. De heer K.H. Hille, Nannenbergstraat 13, 4043GK Opheusden

### **Ontvankelijkheid:**

Het ontwerpbestemmingsplan “Herenland fase 3” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

De bovengenoemde schriftelijke zienswijze is op 1 oktober 2013 per email ontvangen en op 3 oktober 2013 per post en dient daarom ontvankelijk te worden verklaard.

### **Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze:**

De zienswijze wordt hieronder behandeld. De schriftelijke zienswijze is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

1. Het beeld en aanzien van de wijk verandert door het toestaan van meer woningen. Er is meer bebouwing en meer parkeren;
2. Er wordt te gemakkelijk afgeweken van het beeldkwaliteitsplan;
3. Er wordt te snel een beroep gedaan op de veranderde marktsituatie om een andere type woningen te realiseren i.p.v. te gaan werken met vrije kavels en een gunstiger prijsstelling. De rekening van de crisis wordt daarmee neergelegd bij de huidige bewoners van de wijk;
4. De parkeerdruk is nu al hoog omdat er veel auto's geparkeerd staan langs de openbare weg. Door de bouw van rijwoningen zal dit alleen nog maar toenemen;
5. De privacy neemt af;
6. Er is onvoldoende onderzocht of de vrijstaande kavels zonder aannemersverplichting verkocht konden worden. Hiermee was de oorspronkelijke opzet van de wijk in stand gebleven. Door de toenemende bouw in diverse projecten van goedkopere woningen in de gemeente is het de vraag of het opnemen van goedkopere woningen in dit plan een waardevolle aanvulling is.

### **Oordeel college:**

#### Ad. 1

Het aanzien van de wijk verandert inderdaad wat. Er worden meer woningen gebouwd en er zullen dan ook meer auto's geparkeerd worden. Maar verandering is in een veranderende maatschappij met een andere vraag en behoefte, noodzakelijk. Deze verandering is in onze optiek ook niet erg als het maar op een goede en verantwoorde wijze gebeurt.

Het plan is op een goede en onderbouwde wijze stedenbouwkundig ingepast (zie onder ad 2), het plan past binnen de gemeentelijke parkeernormen (zie onder ad 4) en past binnen de gemeentelijke woonvisie. De Woonvisie 2011-2016 geeft namelijk aan dat er in Neder-Betuwe veel vraag is naar goedkope en middeldure woningen terwijl de markt voor dure koopwoningen verzadigd lijkt. Tevens geeft de woonvisie aan dat de vraag naar goedkope eengezinswoningen voor starters en (jonge) gezinnen in Opheusden bovengemiddeld groot is. De omzetting van dure vrijstaande woningen naar goedkope en middeldure woningen past dus goed binnen de visie.

De wijk Herenland is al jarenlang in ontwikkeling. Veel mensen wonen al jaren in een bouwput. Het wordt echt tijd om de wijk op een nette manier te gaan afronden. Het bouwen van woningen die leeg blijven staan of het helemaal niet bouwen met als gevolg een bouwput is niet goed voor het woon- en leefklimaat in de wijk.

#### Ad. 2

Voor de gehele wijk Herenland is reeds in 2001 een stedenbouwkundige opzet gemaakt en in 2005 is deze voor fase 2 en 3 verder uitgewerkt. Op 19 mei 2005 is er door de raad een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor fase 2 en de Viergeverstraat van fase 3. Het beeldkwaliteitsplan heeft geen betrekking op de Nannenbergsstraat.

De oostzijde van de Viergeverstraat ligt binnen Herenland fase 2 en is een aantal jaren geleden gebouwd. Het betreft vrijstaande woningen met een kap, waarbij de nok loodrecht op de straat ligt. In het beeldkwaliteitsplan werd beoogd dat de woningen qua bouwmassa een grote variatie zouden kennen, met name door verschillende soorten aanbouwen te realiseren. Doordat de woningen in één bouwstroom projectmatig zijn gerealiseerd, is de beoogde variatie en de dus de beoogde beeldkwaliteit niet of nauwelijks gerealiseerd.

Daarom kan ook voor de voorliggende ontwikkeling, het westelijk deel van de Viergeverstraat, het uitgangspunt van een grote variatie in bouwmassa's worden losgelaten en is gekozen voor een meer eenduidig beeld, zoals dit ook het geval is bij de reeds gerealiseerde woningen aan de oostzijde van de Viergeverstraat. Er is dus geen sprake van een rommelige opzet danwel het doorbreken van de stedenbouwkundige opzet. Het nu beoogde beeld van het westelijk deel van de Viergeverstraat sluit aan bij het beeld van de reeds gerealiseerde woningen aan het oostelijk deel van de Viergeverstraat.

### Ad. 3

Vabo heeft de 9 kavels voor vrijstaande woningen aan de westzijde van de Viergeverstraat enkele jaren in de verkoop gehad maar niet verkocht. Ook de resterende vrije kavels binnen Herenland 3 (Nannenbergstraat) van Vabo verkopen niet. Aan de Gerrit Achterbergstraat (Herenland fase 2) heeft de gemeente een aantal jaren vrije kavels in de verkoop gehad die niet verkocht werden. Ook hiervoor is toen besloten het bestemmingsplan aan te passen en tweekappers en een blok van 3 woningen mogelijk te maken. Deze zijn inmiddels allemaal verkocht terwijl de resterende vrije kavel op dit moment nog steeds niet is verkocht.

Met het bovenstaande wordt duidelijk gemaakt dat de vraag naar vrije kavels op Herenland de laatste jaren (en nu nog steeds) zeer gering is.

Om het algemeen belang van de inwoners van de gemeente goed te dienen zal de gemeente moeten inspelen op veranderingen in de maatschappij en ook op nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt. Niets doen is geen optie, hier is niemand, ook de inwoners van Herenland niet, bij gebaat. De wijk is nu al vele jaren een bouwput. Het niet afronden van de wijk betekent dat de huidige bewoners nog langer in een bouwput moeten wonen en een aantasting van het woon- en leefklimaat.

### Ad 4.

Door de bouw van nieuwe woningen zal er een grotere behoefte aan parkeerplaatsen ontstaan. Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied van de ontwikkeling opgelost. Hierbij worden de geldende normen van de gemeente Neder-Betuwe gehanteerd en aangesloten bij de toegepaste norm in Herenland. Deze sluiten aan bij de landelijk geldende normen zoals deze zijn vastgelegd in de CROW-ASVV. Met het volgen van deze normen wordt voldaan aan de huidige parkeerbehoefte in nieuwbouwwijken.

Op basis van deze normen zijn we van mening dat er genoeg parkeergelegenheid wordt gecreeerd en verwachten we niet dat dit in de toekomst problemen zal gaan opleveren. Mocht onverhoopt blijken dat het parkeergedrag toch leidt tot gevaarlijke/onaanvaardbare situaties, dan zullen we uiteraard onze verantwoordelijkheid nemen en kunnen we passende verkeersjuridische maatregelen (parkeerverbod o.i.d.) nemen. Overigens is de wijk een 30-km gebied. Wij vinden het daarom niet onacceptabel dat er langs de wegen wordt geparkeerd. Wel moet er geparkeerd worden op locaties en op een wijze zodat de doorgang van het verkeer niet in gevaar komt en dat er geen onveilige situaties ontstaan. Parkeren langs de rijbaan kan zelfs nog een remmend effect hebben.

### Ad 5

De heer Hille woont aan de Nannenbergstraat 13. Dit is midden in de woonwijk Herenland. Het is dan evident dat er woningen in de nabije omgeving van deze woning staan. Het is al vanaf 2005 duidelijk dat er woningen gebouwd gaan worden aan de Viergeverstraat (achterzijde van de woning van de heer Hille). De heer Hille was hiervan op de hoogte toen hij daar kwam wonen. Dit kan niet in het geding zijn. In de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet (nog geen bestemmingsplan) werd gedacht aan vrijstaande woningen aan de Viergeverstraat. Nu door de veranderde woningmarkt worden dit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook in de oorspronkelijke verkaveling was er dus geen sprake van volledige privacy in de achtertuin.

Het is juist dat met een toename van twee woningen aansluitend op het achtererf van de heer Hille de mate rust en privacy mogelijk zal afnemen. Het is niet zo dat deze afname onevenredig is. Immers in stedelijk gebied mag men enige inkijk verwachten. Daarnaast is de kavelmaat ruim (30 meter diep) en daarmee de onderlinge afstand van de woningen groot. De wijziging in verkaveling brengt niet met zich mee dat de mate van privacy op een dusdanige manier wordt aangetast dat daarmee het plan niet meer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Tevens weegt de afname van de privacy niet op tegen het maatschappelijk belang dat wordt gediend door de omzetting naar andere type woningen.

### Ad 6.

De gehele woningmarkt in Neder-Betuwe voor vrije kavels zit momenteel op slot. Ook op andere locaties binnen de gemeente wordt ervaren dat de vrije kavels (zonder verplichting van een aannemer) niet tot slecht verkopen. In Casterhoven bijvoorbeeld is pas 1 vrije kavel verkocht (met vrije keuze voor de aannemer). Op dit moment is er geen mogelijkheid in de markt om vrijstaande woningen of kavels te verkopen. Kopers van een dergelijke woning/kavel laten in het algemeen een woning achter, welke eerst verkocht moet worden. Ook binnen Herenland merken we inmiddels dat mensen die in het verleden een kavel hebben gekocht momenteel overwegen om naast hun bestaande woning ook de kavel weer te koop te zetten.

Ook de provincie onderschrijft de moeizame woningmarkt en heeft hiertoe zelfs een impulssubsidie toegekend aan het plan Herenland om de herontwikkeling financieel mogelijk te maken. Daarnaast wil de gemeente het plangebied ook erg graag afronden, zodat het gebied woonrijp gemaakt kan worden, waardoor het woon- leefklimaat van de wijk verbetert en er een nette wijk ontstaat. Het niet herzien van het bestemmingsplan zal naar alle waarschijnlijkheid wederom een jarenlang braakliggend terrein tot gevolg hebben. Dit is voor de gemeente geen optie.

Voorstel: zienswijze ongegrond verklaren ten aanzien van de punten 1 t/m 6

#### **Ambtshalve aanpassingen**

Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid van artikel 6.2.3a waardoor het mogelijk wordt om de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,0 meter van de voorste bouwgrens te bouwen. Dit om een licht verspringende voorgevel mogelijk te maken.

**Opheusden, oktober 2013**